

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRESTACION COMPENSATORIA POR ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RUSTICO

“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, reconoce en su artículo 19 que la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo, tanto de los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en dicha norma, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia, como de los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

Junto al uso normal del suelo rústico, la ley andaluza, en consonancia ahora con el artículo 13 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, prevé en su artículo 22, en su texto tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 25/2024, de 13 de febrero de 2024, que:

“1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las administraciones públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio. La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la consejería competente en materia de ordenación del territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido



el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento. Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística. Las administraciones públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias”.

En tanto que la utilización del suelo rústico para usos excepcionales supone un aprovechamiento extraordinario, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, continúa manteniendo el mecanismo de la anterior normativa para que se produzca la necesaria compensación, e impedir que su autorización comporte ventajas comparativas injustas o situaciones de privilegios frente al régimen general de deberes y cargas legales, estableciéndose a tal fin una prestación compensatoria del aprovechamiento urbanístico que, por esta vía, obtiene el propietario de suelo no urbanizable, con objeto de recuperar la comunidad parte del valor derivado directamente de la atribución del referido uso o aprovechamiento excepcional.

El artículo 22.5 de la Ley 7/2021, establece el máximo al que puede ascender el importe de la prestación compensatoria, cuantía que fija en el 10 % del importe total de la inversión, o el 15 % para las viviendas unifamiliares aisladas, remitiendo al reglamento para establecer los criterios para la minoración del tipo del 10% que se establece, sin que dicha minoración pueda afectar a las viviendas unifamiliares aisladas.

A su vez, el artículo 35 del decreto 550/2022, de 29 de noviembre que desarrolla a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece que el tipo del 10% podrá ser minorado por las ordenanzas municipales en cada municipio.

El artículo 35.3 del citado reglamento establece como criterios que deben tenerse en cuenta los siguientes:

- a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.*
- b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.*
- c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.*
- d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.*
- e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.*
- f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.*

Con ello pretende respetar el ámbito de decisión y responsabilidad local en materia de urbanismo que, en el presente caso, se plasma en la elección de los parámetros que justifiquen la minoración de la prestación compensatoria, decisión que irá en función de la causa de interés público que prime en cada municipio.

Al tener este municipio de Roquetas de Mar como objetivo primordial, la adopción de aquellas medidas que favorezcan la creación de empleo, la obtención de riqueza, y el respeto al medio ambiente, las deducciones y reducciones sobre la prestación compensatoria por el uso excepcional del suelo no urbanizable regulada en la presente ordenanza, se articulan en función del interés específico público o social, impacto de la actuación en la economía y el empleo local, el traslado de actividades que deben emplazarse en el suelo rústico, o por la generación de riqueza derivado de la implantación de una actividad de relevancia económica tanto municipal como supramunicipal, entre otras circunstancias, con respeto en todo caso a la normativa de ordenación del territorio, urbanística y ambiental, en aras de armonizar así un desarrollo sostenible.

Artículo 1. Fundamento y Régimen Jurídico



En uso de las facultades contenidas en los artículos 4, 49 y 84.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y en la disposición adicional primera de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, este Ayuntamiento establece la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rústico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y art. 35 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 2. Objeto

Conforme al art. 22.5 de la Ley, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rústico, se establece la prestación compensatoria, de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo. Constituye el presupuesto de hecho de la prestación compensatoria el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rústico.

Artículo 3. Obligados al pago

1. Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que promuevan los actos enumerados en el artículo 2.

2. Estarán exentas de la prestación compensatoria las administraciones públicas por los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

3. En relación con la responsabilidad solidaria y subsidiaria de las prestaciones patrimoniales, se estará a lo establecido en los artículos 41, 42 y 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, de acuerdo con la remisión a esta norma efectuada por el artículo 10 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Artículo 4. Devengo

La exacción se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia.

Artículo 5. Base, tipo y cuantía ordinaria

1. La base de la prestación compensatoria será el presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos.

2. El tipo ordinario de la prestación compensatoria se fija en el diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será del quince por ciento. Este tipo podrá ser minorado en función de los criterios establecidos en el artículo 6 de la presente ordenanza.

3. La cuantía a ingresar será el resultado de aplicar a la base, el tipo, conforme al apartado anterior.

Artículo 6. Tipo y cuantía reducida

1. Se aplicarán los siguientes tipos reducidos (o las siguientes reducciones del tipo ordinario) para las actuaciones que se indican a continuación:

a) Actuaciones de fomento del empleo:

Se aplicará el tipo que se especifica a continuación en aquellas actuaciones de fomento del empleo por creación de puestos de trabajo y su mantenimiento a consecuencia de la actuación sujeta



a la prestación compensatoria, de carácter fijo y/o fijo discontinuo, y ello en atención al siguiente baremo:

Se aplicará un tipo del 8% cuando se creen entre 10 y 20 puestos de trabajo de carácter fijo y/o fijo discontinuo (reducción del 20% del tipo ordinario).

Se aplicará un tipo del 6% cuando se creen entre 21 y 30 puestos de trabajo de carácter fijo y/o fijo discontinuo (reducción del 40% del tipo ordinario).

Se aplicará un tipo 5% cuando se creen más de 30 puestos de trabajo de carácter fijo y/o fijo discontinuo (reducción del 50% del tipo ordinario).

En el caso de que se pretenda, por parte del interesado, la aplicación del tipo reducido por fomento de empleo, deberá acompañar a la solicitud Plan de Viabilidad de la empresa y compromiso firmado de generar y mantener puestos de trabajo durante un mínimo de 5 años.

El Ayuntamiento podrá requerir la documentación justificativa de que se cumplen las condiciones anteriores, y en caso de que la Junta de Gobierno aprecie algún incumplimiento, se exigirá completar el pago conforme al porcentaje ordinario, aplicándose el interés legal del dinero vigente en ese momento.

b) Actuaciones reguladas en el artículo 3.26 del Plan General de Ordenación Urbanística: Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas (art. 3.26.2.5): se aplicará un tipo del 3% (reducción del 70% del tipo ordinario).

Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria (art. 3.26.2.11): se aplicará un tipo del 3% (reducción del 70% del tipo ordinario).

Centros e instalaciones docentes de formación agrícola (art. 3.26.2.12): se aplicará un tipo del 3% (reducción del 70% del tipo ordinario).

Planta de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria (art. 3.26.2.15): se aplicará un tipo del 3% (reducción del 70% del tipo ordinario).

En el supuesto de que una misma actuación extraordinaria, se destine en parte a actuaciones que hayan sido autorizadas pero no resulten bonificadas, habrá que justificar en la solicitud de bonificación, con la debida acreditación, qué parte del presupuesto de ejecución material se destina a dicha actividad a efectos de calcular la bonificación exclusivamente a la actuación bonificada.

2. Las reducciones anteriores podrán ser acumulables, sin bien no podrán exceder en total del 70% sobre el tipo en función del uso.

3. No será de aplicación ninguna de las deducciones a aquellas actividades que produzcan residuos tóxicos y/o peligrosos, o cuando se trate de personas físicas o jurídicas sobre las que haya recaído resolución administrativa o judicial firme imponiéndoles sanciones urbanísticas o ambientales o hayan sido condenadas por delitos contra la ordenación del territorio, urbanísticos o contra el medio ambiente.

4. La aplicación del tipo reducido o reducciones del tipo ordinario será de carácter rogado, debiendo los interesados acompañar a su solicitud los documentos que justifiquen la aplicación de las mismas.

5. Cuando la solicitud de aplicación del tipo reducido se estime improcedente, con carácter previo a la notificación de resolución se deberá notificar al obligado la propuesta de resolución, para que en el plazo de diez días contados a partir del día siguiente al de la notificación de dicha propuesta, alegue lo que a su derecho convenga.

Artículo 7. Gestión



Los interesados acompañarán a la solicitud de licencia urbanística de obras, justificante de ingreso provisional de la prestación compensatoria conforme al tipo que pretendan les sea aplicado, en caso de solicitar acogerse a tipo reducido, o en caso contrario, del 10 % del importe total de la inversión, o 15 % en caso de vivienda unifamiliar aislada, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

La Administración municipal comprobará el ingreso de acuerdo al proyecto de inversión previsto y someterá al órgano competente la apreciación del cumplimiento de las condiciones para obtener un tipo reducido, exigiendo al interesado el ingreso de la diferencia, si lo hubiere.

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y a la vista de la inversión efectiva, las personas físicas o jurídicas que hayan promovido los actos estarán obligados a presentar ante el Ayuntamiento presupuesto actualizado de la misma. A la vista de dicha información y previas, en su caso, las comprobaciones oportunas el Ayuntamiento podrá modificar la base provisional de liquidación anterior realizando el cálculo definitivo de la prestación y exigiendo del obligado al pago o reintegrándose, la cantidad que corresponda.

Artículo 8. Destino de la prestación

Las cuantías ingresadas por la prestación compensatoria regulada en esta Ordenanza serán gestionadas por este Municipio y se destinarán al Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 9. Legislación Aplicable

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o de la Comunidad Autónoma de Andalucía, reguladoras de la materia.

Disposición transitoria

La presente Ordenanza será de aplicación a las actuaciones extraordinarias en suelo rústico en tramitación que aún no hayan obtenido todavía la resolución otorgando la autorización referida en el artículo 32.2.d) y a aquellas que habiendo obtenido la autorización aún no hayan obtenido la licencia de obras que fuere preceptiva de conformidad con el artículo 33.4.d).

Disposición final

La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión al artículo 70.2 de la citada Ley y su vigencia vendrá condicionada a su compatibilidad con el Planeamiento General que se encuentre vigente en el municipio de Roquetas de Mar y que pueda afectar a los usos extraordinarios en suelo rústico.

El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por la autoridad en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.

